

SGB XII R 29/1 und § 22 SGB II Kosten der Unterkunft, Wohnungsbeschaffungs-, Heiz- und Umzugskosten

1. Allgemeines
2. Grundsätze / Ziele
 - 2.1 Leistungsempfänger nach dem SGB II
 - 2.2 Leistungsempfänger nach dem SGB XII
3. Zuständigkeit zur Ausführung der Richtlinie
4. Unterkunftsbedarf
 - 4.1 Mietwohnung
 - 4.2 Selbst genutztes Wohneigentum
 - 4.2.1 Prüfung der Angemessenheit
 - 4.2.1.1 Angemessene Größe des selbst genutzten Eigentums nach § 12 SGB II/§ 90 SGB XII
 - 4.2.1.2 Angemessene Unterkunftskosten
 - 4.2.2 Aufwendung bei einem Wohneigentum
 - 4.2.2.1 Übernahme von Tilgungsleistungen
 - 4.2.2.2 Erhaltungsaufwand
 - 4.2.2.3 Erhaltungsaufwandspauschalen bei Eigentumswohnungen
 - 4.2.2.4 Übernahme von Kanalanschlussgebühren oder Straßenausbaubeiträgen
 - 4.3 Kürzung der Regelleistung / des Regelsatzes oder der Heizkostenpauschale
5. Angemessene Aufwendungen für die Unterkunft
 - 5.1 Grundmiete bei Mietwohnungen
 - 5.1.1 Sonderregelungen
 - 5.2 Begrenzung der Wohnungsgröße
 - 5.3 Nebenkosten ohne Heizung (= Betriebskosten - BK-)
 - 5.3.1 Die Nebenkosten- / BK- Abrechnung
 - 5.3.2 Betriebskosten / Heizkostenguthaben
 - 5.3.3 BK-, HK-Nachforderungen
6. Ausnahmeregelungen - nur zu beachten bei Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten
 - 6.1 Zulässige Überschreitung der Beträge nach Ziffer 5.1
 - 6.2 Beschränkung der Wohnungssuche auf bestimmte Stadtteile
 - 6.3 Verzicht auf Maßnahmen zur Senkung der Unterkunftskosten
7. Verfahren zur Senkung der Unterkunftskosten
 - 7.1 Anforderungen an das Aufforderungsschreiben
 - 7.2 Maßnahmen nach erfolglosem Fristablauf
 - 7.3 Zweifel an der Bedürftigkeit
 - 7.4 Eigenverantwortlichkeit des Hilfeempfängers

8. Mietanteile
 9. Sonderregelungen für das JobCenter
 10. Voraussetzungen zur Gewährung von Leistungen für einen Umzug
 - 10.1 Gründe, nach denen ein Umzug erforderlich ist
 - 10.2 Gründe, nach denen kein Umzug erforderlich ist
 - 10.3 Zusicherung zum Umzug
 - 10.4 Wohnungsbeschaffungskosten
 - 10.5 Mietkaution
 - 10.6 Genossenschaftsanteile
 - 10.7 Umzugskosten
 - 10.8 Sonstige Aufwendungen anlässlich eines Umzuges
 11. Heizkosten
 - 11.1 Monatliche Heizkostenpauschale
 - 11.2 Maßnahmen bei unwirtschaftlichem Verhalten
 - 11.3 Jährlich einmalige Anschaffung von Brennstoffen
 - 11.4 Höhe der einmaligen Brennstoffhilfe für die Heizperiode / Einzelbefeuerung mit Kohle / Öl
 - 11.5 Außerordentlicher Brennstoffbedarf
 - 11.6 Berücksichtigung von Deputatrechten
 - 11.7 Nicht alle Haushaltsangehörigen sind anspruchsberechtigt
 12. Verweis auf andere Richtlinien
 13. Vordrucke
 - 13.1 Vordrucke für das Amt für Soziales und Wohnen
 - 13.2 Vordrucke für das JobCenter
-

1. Allgemeines

Die nachstehenden Ausführungen gelten sowohl für Leistungen nach dem SGB II als auch für Leistungen nach dem SGB XII, sofern abweichende Regelungen nicht ausdrücklich beschrieben wurden.

Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten die im Rahmen einer beruflichen Eingliederung notwendigerweise entstehen, sind aus dem Vermittlungsbudget nach § 16 Abs. 1 SGB II i.V.m. § 45 SGB III zu tragen.

2. Grundsätze / Ziele

Bei Anwendung dieser Richtlinie steht die Sicherung des angemessenen Wohnraums im Vordergrund. Dabei müssen alle Maßnahmen, die sich aus dieser Richtlinie ergeben, an den nachfolgenden Zielen ausgerichtet sein.

2.1 Leistungsempfänger nach dem SGB II

Ziel der Grundsicherung für Arbeitslose ist die schnelle Integration von Menschen in Arbeit.

2.2 Leistungsempfänger nach dem SGB XII

Ziel der Leistungen nach dem SGB XII ist es, dem Leistungsberechtigten ein Leben zu ermöglichen, das der Menschenwürde entspricht.

3. Zuständigkeit zur Ausführung der Richtlinie

Leistungsart	Zuständige Behörde
SGB II	JobCenter in Essen
SGB XII	Amt für Soziales und Wohnen

4. Unterkunftsbedarf

Laufende Leistungen für die Wohnung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie angemessen sind. Zu unterscheiden ist, ob jemand in einer Mietwohnung oder in einem selbst genutzten Eigentum lebt.

4.1 Mietwohnung

Für eine Mietwohnung fallen regelmäßig folgende lfd. Kosten an:

- + **Grundmiete** (Nettokaltmiete, Entgelt f. d. Wohnungsüberlassung)
- + **Nebenkosten** ohne Heizung (Umlagen für Betriebskosten)
- = **Bruttokaltmiete**
- + **Heizkostenpauschale**
- = **Bruttowarmmiete** (auch Inklusivmiete genannt)
- =====

Welche Nebenkosten zusätzlich zur Grundmiete gefordert werden dürfen, regelt der Mietvertrag. Wurde keine Nebenkostenvereinbarung im Mietvertrag getroffen, muss der Mieter nicht zahlen. Nur die im Mietvertrag aufgeführten Nebenkosten sind gesondert abzurechnen. Sind Nebenkosten nach der Betriebskostenverordnung/ 2. Berechnungsverordnung vereinbart, sind vom Mieter sämtliche Nebenkosten gesondert zu entrichten.

4.2 Selbst genutztes Wohneigentum

Leistungsberechtigte, die ein selbst genutztes Hausgrundstück (Eigenheim) oder eine selbst genutzte Eigentumswohnung bewohnen, haben nach § 22 SGB II/§ 29 SGB XII den Anspruch, dass die tatsächlich zu tragenden angemessenen Aufwendungen der Unterkunft als Bedarf des notwendigen Lebensunterhalts sozialhilferechtlich anerkannt werden.

4.2.1 Prüfung der Angemessenheit

Eine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern ist sozialhilferechtlich nicht zu rechtfertigen. Die Angemessenheit richtet sich im Wesentlichen nach den gleichen Grundsätzen.

Die vermögensrechtliche Schutzvorschrift (§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II/§ 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII) begründet keine Einstandspflicht des Leistungsträgers für nicht angemessene Unterkunftskosten.

Bei der Entscheidung, ob auf Maßnahmen zur Senkung der Unterkunftskosten verzichtet wird, sind die Ausführungen unter Ziff. 6.3 der Richtlinie analog anzuwenden.

Eine weitere, zumutbare Möglichkeit, die Aufwendungen einer selbst genutzten Wohnimmobilie zu senken, wurde ab 01.01.2008 durch das Eigenheimrentengesetz geschaffen, da nunmehr ein Altersvorsorgekapital zu **Beginn der Auszahlungsphase** zur Entschuldung des selbst genutzten Wohneigentums verwendet werden kann, ohne dass die Rechtsfolgen einer schädlichen Verwendung eintreten (§ 92a Abs. 1 Nr. 2 EStG). Diese Kostensenkungsmöglichkeit wird jedoch erst zukünftig größere Bedeutung erhalten.

4.2.1.1 Angemessene Größe des selbst genutzten Eigentums nach § 12 SGB II/ § 90 SGB XII:

Grundlage bildet das II.WoBauG (§ 39 Abs. 1 u. 2):

Familienheim = 130 qm
Eigentumswohnung = 120 qm
(ausgehend von einem Haushalt von vier Personen)

Danach:

Anzahl der Bewohner	Familienheim *	Eigentumswohnung
4 Personen	130 m ²	120 m ²
3 Personen	110 m ²	100 m ²
bis zu 2 Personen	90 m ²	80 m ²

* Treppen und der Eingangsbereich zählen nicht mit zur Wohnfläche.

Bei einer Belegung der Wohnung mit bis zu zwei Personen ist die Grenze allerdings typisierend auf 80 qm festzusetzen; d.h. eine weitere Reduzierung um 20 m² bei Belegung mit nur einer Person kommt im Regelfall nicht in Betracht. Dies erscheint schon aus Gründen der Verwaltungspraktikabilität geboten, weil andernfalls stets eingehend zu prüfen wäre, ob sich der Betroffene in einer Lebensphase befindet, in der eine Änderung der Zahl der Wohnungsnutzer zu erwarten ist oder jedenfalls nicht ausgeschlossen werden kann.

Die genannten Grenzwerte können jedoch nicht als quasi normative Größen herangezogen werden. Es muss Entscheidungsraum für außergewöhnliche, vom Regelfall abweichende Bedarfslagen im Einzelfall bestehen bleiben. Die angenommenen Werte orientieren sich am "Durchschnittsfall" und bedürfen beim Vorliegen besonderer Umstände einer Anpassung nach oben, unter Umständen aber auch nach unten.

Die Heranziehung unterschiedlicher Wohnflächengrenzen zur Festlegung der Angemessenheit für selbst genutztes Wohneigentum einerseits und für Mietwohnungen andererseits (vgl. hierzu eingehend: Urteil des Senats vom 7. November 2006 - B 7b AS 18/06 R) wird durch die unterschiedlichen Ziele, denen die Prüfung der Angemessenheit jeweils dient, gerechtfertigt und bedeutet auch im Hinblick auf das Gleichbehandlungsgebot in Art 3 Abs. 1 GG keine unzulässige Besserstellung von Wohnungseigentümern gegenüber Mietern.

4.2.1.2 Angemessene Unterkunftskosten:

Die Ausführungen unter Ziff. 5 der Richtlinie sind auch hier analog anzuwenden.

Unangemessen hohe Unterkunftskosten, auch wenn sie zur Erhaltung des Eigentums notwendig sind, sind längstens für 6 Monate anzuerkennen. In begründeten Fällen kann von dieser Frist abgewichen werden. Der Leistungsberechtigte hat die Kosten in zumutbarer Weise auf ein angemessenes Maß zu senken. Teilvermietung oder auch ein Verkauf sind als Möglichkeit der Kostensenkung zumutbar. Langandauernde Verkaufsbemühungen rechtfertigen keine längere Anerkennung unangemessener Unterkunftskosten, da ein vorheriger Wohnungswechsel einem Verkauf nicht entgegen steht (BSG Urteil vom 02.07.2009, B 14 AS 32/07 R, Rn 25).

Hinweis:

Einnahmen aus Untervermietung mindern zunächst die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft und sind erst danach als Einkommen zu berücksichtigen, wenn sie ausnahmsweise die tatsächlichen Unterkunftskosten überschreiten sollten.

4.2.2 Aufwendungen bei einem Wohneigentum

In Fällen, in denen Hilfebedürftige ein angemessenes Eigenheim oder eine Eigentumswohnung bewohnen, gehören zu den Kosten der Unterkunft die damit verbundenen Belastungen.

Diese können umfassen:

- die Grundsteuer und sonstige öffentliche Abgaben wie Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, Straßenreinigung
- die Wohngebäudeversicherung,
- den Erbauzins,
- den Erhaltungsaufwand (näheres Ziff. 4.2.2.2),
- Rücklagenzuführung bei Eigentumswohnungen,
- Verwaltungskosten,
- die Schuldzinsen für Hypotheken,
- in besonders gelagerten Einzelfällen ist auch die Anerkennung von **Tilgungsraten** möglich (siehe Ziff. 4.2.2.1)

Diese Kostenbestandteile bilden die Summe der Unterkunftskosten, die bei einer Mietwohnung in der Bruttokaltmiete enthalten sind.

4.2.2.1 Übernahme von Tilgungsleistungen

Tilgungsleistungen sind nach der aktuellen Rechtsprechung des BSG (BSG Urteil vom 18.06.2008, B 14/11b AS 67/06 R, Rn. 25 ff) unter folgenden Voraussetzungen im Rahmen einer Einzelfallprüfung dann zu übernehmen,

- wenn es sich um angemessenes Wohneigentum i.S.d. § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II/§ 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII handelt und
- wenn alle Möglichkeiten zur Aussetzung oder Verminderung der Tilgungsleistung (Tilgungsaussetzung, -herabsetzung oder -streckung) ausgeschöpft sind, d.h. Unvermeidbarkeit der Tilgungsleistungen zur Erhaltung des Wohneigentums, aber
- maximal in Höhe der Differenz zwischen den Kosten einer angemessenen Mietwohnung (Mietobergrenze) und der Summe (siehe 4.2.2.) der berücksichtigungsfähigen Kosten des Wohneigentums, die zur Grundmiete gerechnet werden.

In der Regel können daher nur in den Fällen Tilgungsleistungen als Kosten der Unterkunft anerkannt werden, wenn die Belastungen durch Darlehenszinsen nur noch sehr gering sind und die Tilgungsleistungen dazu geführt haben, dass das Wohneigentum bereits weitgehend bezahlt ist. Damit steht in diesen Fällen nicht der Aufbau sondern lediglich der Erhalt bereits bestehender Vermögenswerte im Vordergrund.

Beispiel:

Herr L. bewohnt eine 65 m² große Eigentumswohnung. Das mtl. Hausgeld beträgt 200,- €. Heizkosten fallen in angemessener Höhe an. Die Grundsteuer beträgt mtl. 35 €. Weiterhin ist noch ein Hypothekendarlehen der Sparkasse in Höhe von 10.000 € zu tilgen. Hierfür zahlt Herr L. 5 % Zinsen und 2 % Tilgung zzgl. ersparter Zinsen. Für 2009 zahlt Herr L. daher mtl. 41,67 € Zinsen und an Tilgung mtl. 16,67 €. Ab 2009 hat die Sparkasse die weitere Tilgungsaussetzung abgelehnt und besteht auf Vertragserfüllung.

Berechnung der Grundmiete:

Nach den eingereichten Unterlagen sind im Hausgeld 30 € für Verwalterkosten enthalten und 100 € werden lt. Beschluss der Eigentümerversammlung als Erhaltungsaufwandspauschale der Instandhaltungsrücklage (näheres unter Ziff. 4.2.2.3) zugeführt. Die umlagefähigen Nebenkosten betragen 70 €.

Verwalterkosten	30,00 €
Rücklagenzuführung	100,00 € (Erhaltungsaufwandspauschale)
<u>Hypothekenzinsen</u>	<u>41,67 €</u>
Grundmiete	171,67 €
Mietobergrenze	217,50 €

Damit **unterschreitet** die Grundmiete die maßgebliche Mietobergrenze um 45,83 €.

Die unvermeidbare Tilgungsleistung von mtl. 16,67 € ist der Grundmiete zuzurechnen. Die anzuerkennende Grundmiete beträgt damit mtl. 188,34 € und kann in voller Höhe übernommen werden.

Die Grundsteuer von mtl. 35 € und die im Hausgeld enthaltenen umlagefähigen Betriebskosten von 70 € zählen zu den Nebenkosten und sind daher **nicht** der Grundmiete zuzurechnen, sondern sind als **Betriebskosten** zusätzlich anzuerkennen.

Wenn durch die unvermeidliche Tilgungsleistung die angemessenen Kosten einer Mietwohnung überschritten werden, ist zu prüfen, ob die übersteigenden Tilgungsbeträge als Darlehen gewährt werden können (BSG v. 18.06.2008 – B 14/11b AS 67/06 R, Rn 27 ff).

4.2.2.2 Erhaltungsaufwand

Definition:

Bei einem selbst genutzten Wohneigentum gehören zu den tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft insbesondere auch der Erhaltungsaufwand, der gleichermaßen sowohl

- die Instandhaltung als vorbeugende Maßnahme, die den bestehenden ordnungsgemäßen Zustand aufrechterhalten bzw. drohende Schäden von vornherein unterbinden soll, als auch

- die Instandsetzung, die als Nachholung zurückgestellter Instandhaltung anzusehen ist, umfasst.

Wertsteigernde Erneuerungsmaßnahmen, also Maßnahmen, die zu einer Verbesserung des Ausstattungsstandards führen, sind nicht zu übernehmen. Die Erhaltungsmaßnahmen müssen geeignet und erforderlich sein, um das Eigentum dauerhaft als Wohnraum gebrauchsfähig zu erhalten. Ziel ist daher die Erhaltung oder die Wiederherstellung der Wohnung, nicht die Schaffung eines neuen, verbesserten Zustandes.

Gebrauchsfähigkeit von Wohnraum:

Wohnraum soll vor Witterungseinflüssen schützen und ein Mindestmaß an Privatsphäre sicherstellen. Der Gebrauch zu Wohnzwecken ist insbesondere dann erheblich beeinträchtigt, wenn

- Dächer, Wände, Decken, Fußböden, Fenster oder Türen keinen ausreichenden Schutz gegen Witterungseinflüsse oder gegen Feuchtigkeit bieten,
- Feuerstätten, Heizungsanlagen oder ihre Verbindungen mit den Schornsteinen sich nicht ordnungsgemäß benutzen lassen,
- Treppen oder Beleuchtungsanlagen nicht ordnungsgemäß zu benutzen sind oder
- Wasseranschlüsse, Toiletten oder Bäder nicht ordnungsgemäß benutzt werden können.

Prüfung der Notwendigkeit und des Umfangs von Erhaltungsmaßnahmen:

Solange ein einfacher Ausstattungsstandard, der ein menschenwürdiges Leben sicherstellt, gewahrt bleibt, sind Erhaltungsaufwendungen nicht erforderlich und nicht zu übernehmen.

Die Entscheidung, ob ein Erhaltungsaufwand im Rahmen der angemessenen Unterkunftskosten zu übernehmen ist, ist wegen der vielfältigen Einflussfaktoren nur im Einzelfall zu treffen.

Anhaltspunkte:

Sind die tatsächlich anfallenden berücksichtigungsfähigen Aufwendungen

- überhaupt und in ihrem beantragten Umfang erforderlich,
- wirtschaftlich und sparsam eingesetzt und
- geeignet, den notwendigen Wohnraumbedarf des Leistungsberechtigten auf längere Zeit zu gewährleisten.

In besonders schwierig gelagerten Einzelfällen ist mit den städt. Fachkräften der Wohnungs- oder Immobilienwirtschaft Kontakt aufzunehmen. Die notwendige Amtshilfe ist durch vorherige Kontaktaufnahme zu vereinbaren.

Sozialhilferechtliche Angemessenheit:

Der erforderliche Erhaltungsaufwand ist zu übernehmen, soweit dadurch voraussichtlich dauerhaft die tatsächlichen Kosten der Unterkunft die Angemessenheitsgrenze nicht übersteigen. Werden durch den erforderlichen Erhaltungsaufwand die Unterkunftskosten unangemessen, ist der Eigentümer – wie auch der Mieter – aufzufordern, die Kosten auf ein angemessenes Maß zu senken. Im Hinblick auf das Gleichbehandlungsgebot des Art. 3 Abs. 1 GG ist eine Privilegierung von Haus- und

Wohnungseigentümern gegenüber Mietern nicht gerechtfertigt. Wird bereits durch die anzuerkennenden Belastungen die maßgebliche Angemessenheitsgrenze erreicht, scheidet eine Übernahme von Erhaltungsaufwendungen aus. Lediglich eine darlehensweise Gewährung wäre zu prüfen.

Prüfverfahren

Die Prüfung, ob ein Erhaltungsaufwand erforderlich und angemessen ist, um die Sicherung der Unterkunft dauerhaft zu gewährleisten, ist wie folgt vorzunehmen:

1. Fragestellung nach der Angemessenheit dem Grunde nach:

Wird mit der Erhaltungsmaßnahme das Ziel der Gebrauchsfähigkeit der Wohnung wieder erreicht, ein menschenwürdiges Leben unter Berücksichtigung eines einfachen Ausstattungsstandards auf Dauer zu gewährleisten?

Die Erhaltungsaufwendungen müssen geeignet und erforderlich sein, um das Eigentum zu Wohnzwecken zu erhalten (siehe Ziff. 4.2.2.2). Ist z. B. die Gäste-Toilette nicht mehr ordnungsgemäß nutzbar, jedoch steht ein Badezimmer noch zur Verfügung, ist in der Regel (Ausnahme: Großfamilie ab 6 Personen) der Mindestausstattungsstandard nicht unterschritten und daher die Übernahme des Erhaltungsaufwandes sozialhilferechtlich nicht gerechtfertigt.

Die Erhaltungsmaßnahme muss auch dauerhaft die Nutzbarkeit der Wohnung zu Wohnzwecken sichern. Sind weitere, in der Summe unangemessen hohe Reparaturkosten absehbar (neben der Heizung sind auch das Dach und alle Fenster erneuerungsbedürftig), sind Erhaltungsaufwendungen nicht zu übernehmen.

2. Fragestellung nach der Angemessenheit der Höhe nach:

Werden durch die Übernahme des Erhaltungsaufwandes voraussichtlich dauerhaft die gesamten nach § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II/§ 29 Abs. 1 S. 1 SGB XII zu berücksichtigenden tatsächlichen Kosten der Unterkunft die Angemessenheitsgrenze nicht überschreiten?

Als Orientierungsmaßstab für die Angemessenheit der Höhe nach, bietet sich der 12-Monats-Zeitraum des § 41 Abs. 1 SGB II/§ 44 Abs. 1 SGB XII an (siehe Beschluss LSG Hessen v. 28.10.2009 – L 7 AS 326/09 B ER). Die angemessenen Kosten der Unterkunft in dieser Zeit sind dem erforderlichen Erhaltungsaufwand gegenüber zu stellen.

Beispiel:

Ehepaar Müller bewohnt mit ihrer dreijährigen Tochter ein geschütztes Einfamilienreihenhaus mit einer Wohnfläche von 110 m². Lt. Ordnungsverfügung des Bauordnungsamtes entspricht der Heizkessel nicht den gesetzlichen Bestimmungen und die Betriebserlaubnis wird nach Ablauf einer Frist von drei Monaten entzogen. Der günstigste Kostenvoranschlag beträgt für einen Standardheizkessel 3.500 € einschl. aller Kosten.

Die angemessenen und anerkannten tatsächlichen Unterkunfts-kosten betragen mtl. 348 Euro.

Prüfung:

Die Angemessenheit dem Grunde nach ist nachgewiesen. Die Angemessenheit der Höhe nach wird wie folgt ermittelt:

Angemessenheit nach § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II:

Kosten der Unterkunft f. 3 Personen (s. Ziff. 5)

mtl. 348 00 Euro

angemessene Kosten im 12-Monats-Zeitraum = 4.176,00 Euro

Da die Angemessenheitsgrenze bereits erreicht ist, scheidet eine Übernahme im Rahmen einer Beihilfe aus.

Die darlehensweise Übernahme des Erhaltungsaufwandes in Höhe von 3.500 Euro nach § 53 SGB X ist gerechtfertigt, um die Gebrauchsfähigkeit zum Wohnen zu erhalten.

In begründeten Einzelfällen kann von dieser Grenze abgewichen werden, wenn der übersteigende Betrag nicht unverhältnismäßig hoch ist und eine länger dauernde Bedürftigkeit als wahrscheinlich anzunehmen ist. Unverhältnismäßig hoch ist ein Erhaltungsaufwand der den maßgeblichen Jahresbetrag um mehr als 30 Prozent übersteigt.

Darlehenssicherung:

Darlehen ab 3.000 Euro sind durch eine dingliche Sicherung im Grundbuch von der SGG-Stelle (JC) bzw. Rechtsstelle (StA 50) beim Grundbuchamt der Amtsgerichte eintragen zu lassen.

Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkte:

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei einem hohen Erhaltungsaufwand es sich um ein älteres Gebäude handelt und die Instandhaltung nicht zeitnah betrieben wurde. Weiter ist davon auszugehen, dass die zur Berechnung der Unterkunftskosten aufgestellte Berechnung mit einem Wert abschließt, der weit unterhalb der Angemessenheitsgrenze liegt, da die Immobilie i. d. R. schuldenfrei ist. Neue Immobilien verursachen grundsätzlich in den ersten Jahrzehnten erfahrungsgemäß nur einen geringen Erhaltungsaufwand und beim Kauf von Altbauten werden üblicherweise die notwendigen Renovierungskosten gleich mit finanziert. Neben der oa erwähnten Angemessenheitsprüfung kann die Differenz zwischen den tatsächlichen Unterkunftskosten zu der Angemessenheitsgrenze den Ermessensspielraum für die Übernahme von notwendigen Erhaltungsaufwendungen bilden.

Ferner ist der Zeitraum der voraussichtlichen Hilfebedürftigkeit mit in die Übernahmeentscheidung einzubeziehen. Bei erwerbsfähigen Wohnungseigentümern ist der Zeitraum nach der individuellen Vermittlungsfähigkeit auf dem allgemeinen Arbeitsmarkt zu beurteilen. Auch die bisherige Zeit der Hilfestellung mit unterdurchschnittlichen Unterkunftskosten ist in die Gesamtbetrachtung einzubeziehen.

Beispiel:

Sachverhalt wie zuvor, jedoch die Kosten der Unterkunft betragen nur mtl. 248 Euro. Die Antragstellung erfolgte am 14.03.2008. Wegen gesundheitlicher Einschränkungen ist mit einer Vermittlung mittelfristig nicht zu rechnen.

Der Erhaltungsaufwand ist hier darlehensweise nach § 53 SGB X zu übernehmen. Bei Beendigung der Hilfebedürftigkeit ist zu prüfen, ob das Darlehen ganz oder teilweise in eine Beihilfe umgewandelt werden kann. Eine Umwandlung des Darlehens ist gerechtfertigt, da bei Mietern/Wohnungseigentümern der Erhaltungsaufwand innerhalb der Angemessenheitsgrenze im Rahmen der KdU übernommen wird. Würde die Hilfebedürftigkeit im vorherigen Beispiel nach 24 Monaten enden, wäre das Darlehen über 3.500 € in Höhe von 2.400 € als Beihilfe umzuwandeln und nur noch in Höhe von 1.100 € als Darlehen bei Fälligkeit zurück zu fordern.

Beispiel:

Sachverhalt wie zuvor, der notwendige Erhaltungsaufwand beträgt jedoch nur 1.000 Euro, da nur der Brenner ausgetauscht werden muss.

Dieser Erhaltungsaufwand ist als Beihilfe zu übernehmen, da die angemessenen tatsächlichen Unterkunftskosten innerhalb des Bedarfszeitraumes nicht überschritten werden. Weder im Vergleich zu einem Mieter noch zu einem Wohnungseigentümer ergibt sich dadurch eine Besserstellung.

Anders sind Fälle nach dem SGB XII, 4. Kapitel zu beurteilen. Hier kann grundsätzlich von einer langen Hilfebedürftigkeit ausgegangen werden. Die Anerkennung auch eines höheren Erhaltungsaufwandes als Darlehen kann wirtschaftlich vertretbar sein, da dadurch langfristig der notwendige Wohnbedarf kostengünstig gedeckt wird. Selbst bei Aufnahme in ein Pflegeheim fließen die Investitionen (z.B. notwendige komplette Dachsanierung) wieder an den Leistungsträger zurück, da bei Aufnahme in eine stationäre Einrichtung das Wohneigentum als Vermögen nicht mehr geschützt gilt und von daher einzusetzen ist.

4.2.2.3 Erhaltungsaufwandspauschalen bei Eigentumswohnungen

Für den Eigentümer eines selbst genutzten Hauses zählt eine Erhaltungsaufwands- pauschale **nicht** zu den berücksichtigungsfähigen angemessenen **tatsächlichen** mtl. Unterkunftskosten.

Anders ist die Rechtslage jedoch bei einem Wohnungseigentum, wenn der Hilfeberechtigte der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber zur Zahlung der Pauschale verpflichtet ist. Gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 4 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) steht die Bildung der Instandhaltungsrücklage nicht im Ermessen des einzelnen Eigentümers, da die Wohnungseigentümersammlung für sämtliche Mitglieder bindend über die zu bildenden Rücklagen für die ordnungsgemäße Instandhaltung und -setzung des Gemeinschaftseigentums beschließt. Diese Kosten sind bei der Angemessenheitsprüfung den sonstigen Belastungen zuzurechnen (siehe Beispiel Ziff. 4.2.2.1).

Diese Ausnahme begründet sich aus der gegebenen Sachlage und führt nicht zu einer Privilegierung gegenüber Mietern, weil der Erhaltungsaufwand regelmäßig in der Grundmiete einer Mietwohnung enthalten ist.

Bei einem Wohnungseigentum kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch Mehrheitsbeschluss bauliche Maßnahmen sich wertsteigernd auswirken können. Dies ändert jedoch nichts an der Übernahmepflicht der Pauschale, da der Hilfeberechtigte dieser Verpflichtung nicht ausweichen kann. Für einen Eigentümer sind wertsteigernde Erneuerungsmaßnahmen in der Regel aufschiebbar (Urteil LSG Rheinl. Pfalz vom 23.07.2009 – L 5 AS 111/09, Rn 13 ff.).

Werden die mtl. anzuerkennenden Unterkunftskosten nach § 22 Abs.1 SGB II/§ 29 Abs.1 SGB XII mit der Erhaltungsaufwandspauschale überschritten, ist wie bei einem nicht angemessenen Mieter zu verfahren.

4.2.2.4 Übernahme von Kanalanschlussgebühren oder Straßenausbaubeiträgen nach dem SGB XII

Diese Gebühren/Beiträge zählen nicht zu den Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II/ § 29 SGB XII und gehören auch nicht zum notwendigen Lebensbedarf nach § 27 SGB XII.

Lösungsmöglichkeit im Rahmen zumutbarer Selbsthilfe:

Nach dem Kommunalabgabengesetz i.V. mit § 222 Abgabenordnung (AO) können Ansprüche aus der Erhebung von Straßenbau- und Kanalanschlussbeiträgen ganz oder teilweise gestundet werden, wenn die Einziehung bei Fälligkeit eine erhebliche Härte für den Beitragspflichtigen bedeuten würde.

Im Rahmen der Stundung kann auch eine Ratenzahlung vereinbart werden. Aus Billigkeitsgründen kann im Einzelfall von der Erhebung von Stundungszinsen abgesehen werden. Ein solcher Verzicht kann z. B. bei längerer Arbeitslosigkeit des Beitragspflichtigen in Betracht kommen. Selbst ein Erlass der Beiträge ist möglich, wenn deren Einziehung nach Lage des Einzelfalles unbillig wäre.

Betroffene sollten auf diese Möglichkeiten hingewiesen werden. Der Antrag auf Ratenzahlung sollte auch die Höhe der mtl. leistbaren Raten benennen. Mit der Ratenzahlung sollte unverzüglich begonnen werden, um die grundsätzliche Zahlungsbereitschaft zu dokumentieren.

4.3 Kürzung der Regelleistung / des Regelsatzes oder der Heizkostenpauschale

Die Unterkunftskosten können Bestandteile enthalten, die bereits mit der Regelleistung / dem Regelsatz oder mit der Heizkostenpauschale abgegolten sind.

Diese Kosten und die entsprechend vorzunehmende Kürzung der Regelleistung / des Regelsatzes oder der Heizkosten sind nachfolgend zu entnehmen:

Art der Kosten	Höhe der Kürzung
Haushaltsstrom bei möblierten Wohnungen und in Übergangsheimen	<p>Gekürzt wird der Regelsatz / die Regelleistung eines</p> <ul style="list-style-type: none"> • Haushaltsvorstands oder Alleinstehenden mit eigenem Haushalt um (100 % Regelleistung) 21,58 € • Ehe- oder Lebenspartner (90% Regelleistung) um je 19,42 € • Haushaltsangehörige bis 5 Jahre (60% Regelleistung) 12,95 € • Haushaltsangehörige ab 6 bis 13 Jahre (70% Regelleistung) um 15,11 € • Haushaltsangehörige ab 14 Jahre (80% Regelleistung) um 17,27 € <p><u>Sonderregelung fürs JobCenter:</u> Der sich errechnende Kürzungsbetrag (jeweiliger Prozentsatz von der Regelleistung) ist von den Unterkunftskosten abzuziehen.</p> <p>Kürzung für Grundleistungsempfänger nach dem</p>

	AsylbLG - siehe AsylbLG R 3 Ziff. 3.1.2
<p>Warmwasserkosten sind in den Heizkosten enthalten</p> <p>Nach § 9 Abs. 3 HeizkostenV sind 3 Verteilungsmethoden für die Warmwasserbereitung vorgesehen: Die Verteilung nach den Messdaten bzw. nach den anerkannten Regeln der Technik mittels einer Formel errechnet den tatsächlichen, individuellen Warmwasserverbrauch. Diese Methoden wurden vom BSG nicht beanstandet, da hier der Kunde seinen Verbrauch selbst beeinflussen kann mit der Konsequenz, dass er die Kosten selbst zu tragen hat. Allein die Schätzmethode, die die Kostenverteilung der Warmwasserbereitung mit 18% der Heizkosten festsetzt, ist vom BSG als nicht zulässig bewertet worden, da der Kunde nicht mit den konkreten Kosten seines Verbrauchsverhaltens belastet wird, sondern mit einem prozentualen Anteil am Gesamtverbrauch. Daher kann in diesen Fällen der Kunde nur mit den im Regelsatz berücksichtigten Anteilen belastet werden.</p>	<p>Gekürzt wird der Heizkostenabschlag: Tatsächlicher Betrag, wenn gesondert ausgewiesen, ansonsten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei 100 % der Regelleistung um 6,47 € • Bei 90 % der Regelleistung um je 5,82 € • Bei 80 % der Regelleistung um 5,18 € • Bei 70 % der Regelleistung um 4,53 € • Bei 60 % der Regelleistung um 3,88 € <p>Berechnung des Heizkostenabschlags pro Person</p> <p>Heizung- u. Warmwasserabschlag - <u>Summe der Anteile in den Regelsätzen</u> ./ Anzahl der Personen = Heizkostenabschlag pro Person =====</p> <p>Die Werte unterstellen einen durchschnittlichen Verbrauch. In atypischen Fällen ist eine Einzelfallentscheidung zu treffen.</p>
<p>Warmwasser und Kochgas sind in den Heizkosten enthalten</p>	<p>Gekürzt wird die Gaspauschale: Tatsächlicher Betrag, wenn gesondert ausgewiesen, ansonsten um 1/3.</p>

5. Angemessene Aufwendungen für die Unterkunft

5.1 Grundmiete bei Mietwohnungen

Zur Feststellung von angemessenen Kosten für die Unterkunft gilt in Essen folgende grundsätzliche Regelung:

Als sozialhilferechtlich angemessen wird ein Betrag für die Grundmiete (ohne NBK) akzeptiert bis zur Höchstgrenze von:

1 Person	217,50 €
2 Personen	282,75 €
3 Personen	348,00 €

4 Personen 413,25 €
 5 Personen 478,50 €
 Jede weitere Person zusätzlich 43,50 €

Folgende zusätzliche Kosten, die mietvertraglich vereinbart wurden, können berücksichtigt werden, bzw. sind bei der Ermittlung der angemessenen Kosten nicht zu berücksichtigen, soweit die damit verbundenen Leistungen für den Hilfebedarf erforderlich sind:

Art der Kosten	Zuordnung			
	Grundmiete	Nebenkosten	Heizkosten	Andere Hilfeart
Treppenhausreinigung		X		
Hausnotruf (siehe R 61-66/2 Ziff. 17.3)	X			
Kleinere Reparaturkosten		X		
Wartungskosten für Heizungsanlagen			X	
Kleinere Betreuungskosten				X
Betreuungspauschale für pflegebedürftige Hilfeempfänger				X
Kabelanschluss		X		

5.1.1 Sonderregelungen

Wohnungsvermittlung durch 50-WN (N 50175)	Die Entscheidung ist auch bei Überschreitung der Miete nach Ziffer 5.1 bindend
Erhaltung der Wohnung nach Übernahme von Mietrückständen durch 50-3-1	Die laufenden Unterkunftskosten sind angemessen, auch wenn sie die Beträge nach Ziffer 5.1 überschreiten
Vom LVR anerkanntes betreutes Wohnen	Grundmiete (ohne NBK) bis zu 360,00 €
Möblierte Zimmer (teil- oder vollmöbliert)	Erhöhung der Beträge nach Ziffer 5.1 um bis zu 20 %
Übergangsheime / Notunterkunft	Unterkunftsgebühr, wie von 50-3 mitgeteilt. Die Überweisung ist auf das im Gebührenbescheid angegebene

	<p>Personenkonto vorzunehmen.</p> <p>Bei tageweiser Abrechnung = je 1/30.</p>
Selbst genutztes Wohnungseigentum	Angemessene Aufwendungen einschließlich Belastungen jedoch ohne Tilgungsraten, max. Beträge nach Ziffer 5.1
Garagenmiete / Treppenhausreinigung	Übernahme unter Beachtung der Beträge nach Ziffer 5.1 nur dann, wenn Bestandteil im Mietvertrag
Untervermietung	<p>Berechnungsformel:</p> <p>Tatsächliche Unterkunftskosten / Betrag für die Untervermietung = zu berücksichtigender Betrag zur Ermittlung, ob die maßgebende Obergrenze nach Ziffer 5.1 überschritten wird.</p>
Haushaltsgemeinschaft, bestehend aus Bewohnern, die ohne Rücksicht auf familiäre Bande sich eine eigene Wohnung anmieten könnten, ohne dass eine eheähnliche Gemeinschaft vorliegt (Wohnzweckgemeinschaften)	<p>Obergrenze der angemessenen Unterkunftskosten:</p> <p>Höchstgrenze für 1 Person nach Ziffer 5.1 x Anzahl der tats. im Haushalt lebenden Personen.</p> <p>Es sollte im Einzelfall die Mindestgröße nach Ziffer 5.2 beachtet werden.</p>
Ein Teil der Betriebskosten wird über die Grundmiete abgerechnet (insbesondere bei alten Mietverträgen)	<p>Senkung der tatsächlichen Grundmiete nach folgender Berechnungsformel:</p> $1,30 \text{ €} \times q_m \text{ (Größe der Wohn.)}$ $= \text{--- €}$ $./ \text{ Betriebskosten lt. Mietvertrag}$ $= \text{--- €}$ <p>Kürzungsbetrag der Grundmiete bei Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten.</p>

5.2 Begrenzung der Wohnungsgröße

Maximale Größe	Keine Begrenzung
Mindestgröße	<ul style="list-style-type: none"> • Einpersonenhaushalt: 25 qm • Mehrpersonenhaushalt: 30 qm + 10 qm für jede weitere Person im Haushalt

5.3 Nebenkosten ohne Heizung (= Betriebskosten - BK-)

Die BK in tatsächlicher Höhe sind in der Regel angemessen.

- Als Richtwert gelten 1,30 € pro qm.

Hierbei ist jedoch zu beachten, welche BK umgelegt werden.

So können z.B. Kosten für die Reinigung des Hausflures, für Gartenpflege, Wartungskosten für einen Aufzug, wenn sie im Mietvertrag geregelt sind, zu BK führen, die über dem Richtwert liegen. Als Nachweis für die Höhe der BK gilt der Mietvertrag bzw. die aktuelle BK-Abrechnung.

5.3.1 Die Nebenkosten- / BK-Abrechnung

Der Vermieter ist verpflichtet, fristgemäß die BK abzurechnen. Die Abrechnung muss einfach nachvollziehbar sein und dem Mieter zugestellt werden.

- Einzuhaltende Frist gem. § 556 Abs. 3 BGB:
12 Monate nach Abschluss des Abrechnungszeitraums, es sei denn, der Vermieter hat eine Verspätung nicht zu vertreten.

Einwendungen müssen seitens des Mieters innerhalb von 12 Monaten nach Erhalt der Abrechnung geltend gemacht werden, es sei denn, dieser hat die Verspätung nicht zu vertreten.

5.3.2 Betriebskosten / Heizkostenguthaben

Das Guthaben fließt dem Mieter zu	<p>SGB XII: Anrechnung des Einkommen im Monat des Zuflusses.</p> <p>SGB II: Ein sich ergebendes Guthaben, das den Heizkosten zuzuordnen ist, mindert grundsätzlich im Folgemonat seiner Entstehung je nach Zuordnung die Unterkunfts- bzw. die Heizkosten.</p>
Das Guthaben wird mit einer Nachforderung verrechnet	SGB XII: Sonderregelung siehe R 82 Ziffer 8.1

5.3.3 BK- / HK-Nachforderungen

Voraussetzung für Übernahme einer Nachforderung	Zum Fälligkeitszeitpunkt muss Hilfebedürftigkeit vorliegen
Zuständigkeit bei Wohnungswechsel	Sozialamt des neuen Aufenthaltsortes
Nichtlaufende Fälle mit einer hohen Betriebskostennachforderung und zukünftigen Abschlägen, die zur Deckung der voraussichtlich entstehenden Betriebskosten nicht ausreichend sind	Der Antragsteller ist zu bitten, seinen Vermieter zu veranlassen, die monatlichen Abschläge nach oben hin anzupassen

6. Ausnahmeregelungen - nur zu beachten bei Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten

6.1 Zulässige Überschreitung der Beträge nach Ziffer 5.1

eine Überschreitung bis 10% ist möglich bei/im

- Alleinerziehenden
- Längerer Wohndauer (mindestens 15 Jahre)
- wesentlichen sozialen Bezügen (Weg zur Schule, zur Kita und zu Betreuungseinrichtungen)
- über 60-jährigen Hilfeempfängern/innen
- Schwangeren (zu beachten ist, dass hier durch das zukünftige Kind eine weitere Person bei der Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten anzurechnen ist)
- Auszug aus der Notunterkunft (hiervon ausgenommen sind Wohnungsnotfälle - siehe Ziffer 5.1.1)
- Hilfeempfängern, denen aufgrund einer Klage der Wohnungsverlust droht
- begründeten Einzelfall, die Gründe sind in einem schriftlichen Vermerk festzuhalten

6.2 Beschränkung der Wohnungssuche auf bestimmte Stadtteile

Beschränkung auf einen Stadtteil	<ul style="list-style-type: none">• Besuch von 2 oder mehreren Kindern einer Kita oder einer Grundschule im Stadtteil des Wohnortes• Schwere Behinderung - mindestens 80%
----------------------------------	--

Einbeziehung des angrenzenden Stadtteils	Voraussetzungen wie oben, die Grundschule bzw. Kita liegt im angrenzenden Stadtteil
--	---

Ggf. ist eine Frist zur Übernahme der tatsächlichen Unterkunftskosten bis zum Ende eines Schuljahres auszudehnen.

6.3 Verzicht auf Maßnahmen zur Senkung der Unterkunftskosten

Von Maßnahmen zur Senkung der Unterkunftskosten ist abzusehen, wenn nachfolgende Voraussetzungen erfüllt sind:

Voraussetzungen	Erforderlicher Nachweis
Schwere Krankheit, wenn sich durch den Wohnungswechsel die Versorgung verschlechtert oder mit erheblichen Mehrkosten (höher als der Differenzbetrag zwischen angemessener Miete und den tatsächlichen Unterkunftskosten) verbunden ist	Ärztliches Attest - Untersuchung durch den Amtsarzt / amtsärztlichen Dienst
Schwere Behinderung, wenn sich durch den Wohnungswechsel die Versorgung verschlechtert oder mit erheblichen Mehrkosten (höher als der Differenzbetrag zwischen angemessener Miete und den tatsächlichen Unterkunftskosten) verbunden ist	Mindestens 80 % - Vorlage des Schwerbehindertenausweises oder des Bescheides des Versorgungsamtes
Pflegebedürftige oder pflegebedürftige Haushaltsangehörige, wenn sich durch einen Wohnungswechsel die pflegerische und hauswirtschaftliche Versorgung verschlechtert oder mit erheblichen Mehrkosten (höher als der Differenzbetrag zwischen angemessener Miete und den tatsächlichen Unterkunftskosten) verbunden ist	Mindestens Pflegestufe 1, Vorlage Bescheid des MDK oder Feststellung der Pflegestufe durch St.A. 53-4
Schwerbehinderte Haushaltsangehörige, wenn sich die hauswirtschaftliche Versorgung verschlechtert oder mit erheblichen Mehrkosten (höher als der Differenzbetrag zwischen angemessener Miete und den tatsächlichen Unterkunftskosten) verbunden ist	Mindestens 80% - Vorlage des Schwerbehindertenausweises oder des Bescheides des Versorgungsamtes
Kurzfristige Inanspruchnahme der Hilfe	Prognose ist erforderlich. Voraussichtliche Dauer der Hilfe = bis zu 6 Monaten
Absehbare Einstellung der Hilfe, weil innerhalb von bis zu 2 Jahren eine	Einmal jährlich erhalten die Betroffenen vom Rententräger eine Renteninformation über die

<p>Rente bezogen wird, die den Lebensunterhalt sichert</p>	<p>voraussichtliche Höhe ihrer Rente mit Eintritt in die Regelalterszeit. Dieses Schreiben ist für die erforderliche Prognose maßgebend.</p> <p>Hilfeempfänger, die nicht regelmäßig eine Renteninformation erhalten, sind an St.A. 30-2-3 (Versicherungsamt) oder an den zuständigen Rententräger zu verweisen, damit dort die Höhe der voraussichtlichen Rente ermittelt wird.</p>
<p>Sonstige schwerwiegende Gründe im Einzelfall (insbesondere Beibehaltung des sozialen Umfeldes bei alten Menschen)</p>	<p>Dies sind in der Regel atypische Fälle oder wirtschaftliche Gründe (z.B. wenn der Aufwand in einem krassen Missverhältnis zum Nutzen steht). In einem ausführlichen Vermerk sind die Gründe darzulegen, die einen Wohnungswechsel unzumutbar machen.</p> <p>Als atypischer Fall gelten insbesondere Leistungsberechtigte, die durch konjunkturelles Kurzarbeitergeld (KuG) hilfebedürftig geworden sind. Die Ausnahmeregelung gilt ausschließlich für die Dauer der konjunkturellen Kurzarbeit.</p>

7. Verfahren zur Senkung der Unterkunftskosten

Der Hilfeempfänger ist schriftlich aufzufordern, **innerhalb einer Frist von 6 Monaten** seine Unterkunftskosten zu senken. Vom JobCenter sind die in Ziffer 9 beschriebenen Sonderregelungen zusätzlich zu beachten.

7.1 Anforderungen an das Aufforderungsschreiben

- Hilfsangebote für die Betroffenen sind wie folgt zu benennen:
Verweise auf
 - das Einwohneramt, Abteilung Wohnungsangelegenheiten, Hollestr. 3, 45127 Essen
 - die gebührenfreie Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines durch das Einwohneramt, Abteilung Wohnungsangelegenheiten, wenn der Hilfeempfänger zur Senkung seiner Unterkunftskosten aufgefordert wurde und in eine sozial geförderte Wohnung einziehen möchte
 - die großen Wohnungsbaugesellschaften wie z. B. Allbau
 - sonstige angemessene und notwendige Kosten der Wohnungsbeschaffung

- die Wohnungsvermittlungsagentur beim Amt für Soziales und Wohnen, Herr Stein, Zimmer 339, Telefon: 88-50124 (gilt nur für Leistungsempfänger nach dem SGB XII- Sonderregelung für das JobCenter siehe Ziffer 9)
- Aufforderung an die Betroffenen, ihre Bemühungen zur Senkung der Unterkunftskosten innerhalb einer Frist von 2 Monaten und danach in regelmäßigen Abständen unaufgefordert nachzuweisen.
- Mitteilung an die Betroffenen, dass nach Ablauf der Frist (6 Monate, mit Ausnahme von Ziffer 6.2) nur noch die angemessenen Unterkunftskosten übernommen werden.
- **Nur für Fälle nach dem SGB XII:** Eine Durchschrift des Aufforderungsschreibens ist an die Wohnungsvermittlungsagentur des Amtes für Soziales und Wohnen (Abt. 50-3, Herr Stein) zu übersenden!

7.2 Maßnahmen nach erfolglosem Fristablauf

- Reduzierung der Unterkunftskosten auf das angemessene Maß
- Erteilung eines entsprechenden schriftlichen Bescheides an den Hilfeempfänger

Zu beachten bei Bewilligungsbescheiden mit Dauerwirkung:

Die Bewilligungszeiträume für Leistungen nach dem SGB II und Grundsicherungsleistungen nach dem SGB XII sind so anzupassen, dass nach Ablauf der Frist durch eine Neubewilligung der Leistungen die angemessenen Unterkunftskosten übernommen werden können.

7.3 Zweifel an der Bedürftigkeit

Die Berücksichtigung der angemessenen Unterkunftskosten führt u. U. dazu, dass nach Überweisung der tatsächlichen Miete an den Vermieter lediglich ein monatlicher Regelbedarf von unter 75% verbleibt.

Bei dieser Berechnung sind etwaige Mehrbedarfzuschläge mit zu berücksichtigen.

In diesem Fall ist der Hilfeempfänger aufzufordern, durch nachvollziehbare Angaben darzulegen, wie der Differenzbetrag aufgebracht wird.

7.4 Eigenverantwortlichkeit des Hilfeempfängers

Die Inanspruchnahme der angebotenen Hilfen, insbesondere der Vermittlungsagentur, entlässt die Betroffenen nicht aus ihrer Verantwortung, sich **eigenständig** um die Senkung der Unterkunftskosten zu bemühen.

8. Mietanteile

Mietanteil = sogenannter Pro Kopf- Anteil der Miete bei mehreren Haushaltsangehörigen.

Von der kopfanteiligen Miete kann abgewichen werden, wenn der nicht hilfebedürftige Haushaltsangehörige außer Stande ist, den Mietanteil aufzubringen (z. B. ein Kind, dass aufgrund von Unterhaltsvorschussleistungen keinen Anspruch auf den Regelsatz / die Regelleistung hat, jedoch nur einen geringen Mietanteil zahlen kann).

9. Sonderregelungen für das JobCenter

Sachverhalt	Maßnahme
Feststellung einer unangemessenen Miete	<p>Vor schriftlicher Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchzuführen.</p> <p>Berechnung:</p> <ul style="list-style-type: none">a. Differenzbetrag zwischen angemessener und tatsächlicher Miete x Anzahl der Monate der voraussichtlichen Hilfestellungb. Ermittlung der Umzugskosten + 1 Monatsmiete, die beim Umzug noch für die alte Wohnung anfällt. <p>Ergebnis:</p> <p>Sind die Kosten nach b) größer als der unter a) errechnete Betrag, hat die Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten zu unterbleiben.</p> <p>Voraussichtliche Dauer der Hilfeleistung</p> <p>= Festgelegter Arbeitsbeginn lt. Eingliederungsvereinbarung; wenn dies nicht erkennbar ist, ist ein Zeitraum von 24 Monaten zugrunde zu legen.</p>
Behandlung der an 50-WN manuell gemeldeten Altfälle, Stichtag: 30.04.2006, Gesamtzahl der gemeldeten Fälle: 14.400	<p>Vor der Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten ist an 50-WN der ausgefüllten Vordrucke "Prüfung der Kosten der Unterkunft" zu übersenden.</p> <p>Nach erfolgtem Wohnungswechsel, jedoch spätestens nach Ablauf der Kostensenkungspflicht ist an 50-WN der ausgefüllte Vordruck "Ergebnisse der Kostensenkungsbemühungen" zu übersenden.</p>

Geringfügige Überschreitung der Beträge nach Ziffer 5.1 (bis zu 10%)	Aufforderung und Unterstützung des Hilfeempfängers, mit seinem Vermieter zu verhandeln, um damit ggf. zu erreichen, dass die Unterkunftskosten gesenkt werden.
Der Umzug ist nicht zwingend erforderlich, trotzdem wird eine andere angemessene Wohnung angemietet	Übernahme der angemessenen Aufwendungen für die Grundmiete nur bis zur bisherigen Höhe. Die Leistungen werden weiterhin nur in Höhe der angemessenen Aufwendungen erbracht. Betriebskosten können in tatsächlicher Höhe übernommen werden. Heizkosten in angemessener Höhe
Anrechnung eines Nebenkosten- / Heizkostenguthabens	s.Ziffer 5.3.2
Schriftliche Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten	Der Wohnungsvermittlungsagentur bei St.A. 50 ist keine Durchschrift des Aufforderungsschreibens zu übersenden
Inanspruchnahme der Vermittlungsagentur bei St.A. 50	Die Vermittlungsagentur steht Leistungsempfängern nach dem SGB II als direktes Hilfsangebot nicht zur Verfügung. Bei Bedarf können jedoch die Fallmanager des JobCenters auf die Dienste der Vermittlungsagentur zurückgreifen.
Haushaltsstrom bei möblierten Wohnungen und in Übergangsheimen	Kürzung der Unterkunftskosten, Berechnung siehe Ziffer 4.1, erste Tabellenzeile, 2. Spalte
Erforderlicher Umzug außerhalb von Essen wegen dortiger Aufnahme einer Erwerbstätigkeit	Prüfung, ob erforderliche Umzugskosten vorrangig im Rahmen einer Mobilitätshilfe nach dem SGB II übernommen werden können

10. Voraussetzungen zur Gewährung von Leistungen für einen Umzug

Leistungen für einen Umzug sind zu übernehmen, wenn der Umzug erforderlich ist und daraufhin eine Zusicherung, im Falle des Wohnungswechsels für die angemessenen Kosten aufzukommen, erteilt wurde.

Wohnungsnotfälle (hier: Personen ohne Wohnung), die sich in Essen aufhalten, ist eine Zusicherung/Zustimmung zum Bezug einer eigenen Wohnung nur zu erteilen, wenn eine befürwortende Stellungnahme des Amtes für Soziales und Wohnen – Geschäftsstelle Netzwerk „Wohnen und Betreuen“ (50-3 WN) vorliegt.

Diese Stellungnahme wird in der Regel in Kooperation mit einem betreuenden Verband erstellt. Sie wird bei Bedarf Angaben über die Dauer der Nachbetreuungszeit nach dem Wohnungsbezug sowie eine Empfehlung, ob und für welche Zeit die Miet- und/oder

Energiekosten unmittelbar durch das Jobcenter an den Vermieter/Energieunternehmen überwiesen werden sollen, enthalten.

Die Komplexität der Hilfebedarfe macht diese Abstimmung innerhalb des Hilfesystems unabdingbar notwendig.

10.1 Als erforderlich ist ein Umzug beispielsweise anzusehen

- wenn dieser durch den kommunalen Träger veranlasst wurde
- wegen der Annahme einer konkret benannten Arbeitsstelle an einem anderen Ort unter Berücksichtigung der noch zumutbaren Pendelzeiten bis 2,5 Stunden täglich bei Vollzeit (nicht jedoch schon bei vager Aussicht auf Verbesserung der Arbeitsmarktposition)
- bei unzureichender Deckung des Unterkunftsbedarfes (beispielsweise bei unzureichenden sanitären Verhältnissen für die Versorgung eines Kleinkindes, bei Familienzuwachs)
- bei ungünstiger Wohnflächenaufteilung und bevorstehender Geburt (grundsätzlich ab der 13. Schwangerschaftswoche) eines Kindes
- bei baulichen Mängeln nach Ausschöpfung der Selbsthilfeverpflichtung (beispielsweise bei Feuchtigkeit, starkem Schimmelbefall)
- aus gesundheitlichen Gründen (beispielsweise Belastung durch die Ofenheizung, Eintritt einer Behinderung)
- bei sonstigen dringenden persönlichen und sozialen Gründen (beispielsweise bei Störung des Vertrauensverhältnisses in einer Wohngemeinschaft (bspw. dauerhafte Auseinandersetzungen über die entstehenden Nebenkosten), zur Herstellung einer ehelichen oder nichtehelichen Lebensgemeinschaft, zur persönlichen Pflege eines nahen Angehörigen, bei Trennung/Scheidung, bei Bedrohung durch den Partner, bei durch besondere medizinische Behandlung gebotener Ortsgebundenheit)

Beispiel: Der Auszug einer 30-jährigen Frau aus dem mietfreien Elternhaus wegen unterschiedlicher Kulturvorstellungen und dem Bedürfnis nach Selbständigkeit und Unabhängigkeit ist erforderlich.

- bei Vorliegen eines rechtskräftigen Räumungsurteils

~~10.1 Gründe, nach denen ein Umzug erforderlich ist~~

- ~~• Der Leistungsträger hat den Umzug veranlasst (z. B. durch ein Aufforderungsschreiben zur Senkung der Unterkunftsstellen)~~
- ~~• im Ausnahmefall im Zusammenhang mit der Aufnahme einer Erwerbstätigkeit innerhalb der Stadt Essen z. B. bei Schichtarbeit mit Nachtdiensten und ungünstigen Verkehrsbedingungen~~
- ~~• bei langen Arbeitswegen und festgelegten Abholzeiten für Kinder bei Alleinerziehenden~~
- ~~• bei Trennung der Ehe oder Lebenspartner einer Bedarfsgemeinschaft, wenn einer der Partner neuen Wohnraum benötigt~~

- ~~die Sicherung des Wohnraumes mit der Übernahme von Mietschulden bei wiederholt aufgetretenen Mietschulden ist nicht mehr gewährleistet und es droht Wohnungslosigkeit einzutreten~~
- ~~wenn wegen der Schwangerschaft ein Umzug notwendig wird, ist die Zusicherung zum Umzug grundsätzlich erst ab der 13. Schwangerschaftswoche zu erteilen.~~
- ~~bei gesundheitlicher Gefährdung (z. B. durch schlechte Wohnverhältnisse, die nicht in vertretbarer Zeit durch den Vermieter behoben werden, oder bei drohender Gewalt Dritter)~~
 - ~~wegen unzumutbar beengter Wohnverhältnisse, wenn die Mindestgröße nach Ziff. 5.2 wesentlich unterschritten wird und Ereignisse hinzu treten, die die bisherige Wohnsituation unzumutbar werden lassen (z. B. Aufnahme einer zusätzlichen Person, behinderungs-, pflege- oder entwicklungsbedingter Raumbedarf).~~

10.2 Gründe, nach denen kein Umzug erforderlich ist

- Erreichen der Volljährigkeit eines Kindes in einer Bedarfsgemeinschaft
- schlechte Ausstattung einer Wohnung
- Wunsch nach anderer Wohnumgebung

10.3 Zusicherung zum Umzug

Die Zusicherung zum Umzug ist eine Garantieerklärung für den Hilfeempfänger, dass alle erforderlichen Kosten, für einen Wohnungswechsel nach dem SGB II / SGB XII übernommen werden.

Sie ist nach Vorliegen der Voraussetzungen

- Notwendigkeit des Umzuges
- Angemessenheit der neuen Unterkunftskosten (bei Umzügen nach außerhalb von Essen ist vom Antragsteller eine entsprechende Erklärung des für den neuen Aufenthaltsort zuständigen Sozialhilfeträgers über die dort angemessenen Kosten anzufordern; bei akutem Bedarf kann durch die Sachbearbeitung eine tel. Anfrage beim neuen Leistungsträger erfolgen)
- Keine Selbsthilfemöglichkeit des Hilfeempfänger beim Wohnungswechsel

in schriftlicher Form zu erteilen (Verhandlungsniederschrift mit Vordruck 5021_SGBII / SGBXII_29_1_13).

10.4 Wohnungsbeschaffungskosten

Art der Kosten	Voraussetzungen für eine Übernahme
Maklerprovision	Übernahme durch den bisherigen Leistungsträger, wenn <ul style="list-style-type: none"> • der Umzug erforderlich ist oder vom Amt für Soziales und Wohnen/ JobCenter veranlasst wurde und • der Hilfeempfänger zum Kreis der schwer vermittelbaren Personen gehört (z. B. lange Wohnungslosigkeit, Entlassung aus der Haft oder Auszug aus der Notunterkunft)
Sonstige notwendige Kosten	Übernahme ist möglich, soweit die Kosten angemessen sind
Doppelte Mietzahlung	Übernahme ist möglich, sofern unvermeidbar

10.5 Mietkaution

Sicherheitsleistung zur Erfüllung der Pflichten des Mieters (§ 551 BGB)

Voraussetzungen für die Übernahme (diese erfolgt durch den neuen Leistungsträger bei Umzügen nach außerhalb von Essen)	<ul style="list-style-type: none"> • Zusicherung zum Umzug • Die Kautions muss Bestandteil des Mietvertrages sein
Höhe der Kautions	Bis zu 3 Monatsmieten (Grundmiete ohne Nebenkosten)
Verfahren	<p>Gewährung der Kautions als Darlehen durch Aushändigung eines Darlehensbescheides. Der Empfang des Bescheides ist vom Darlehensnehmer zu bestätigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abtretungserklärung nach Vordruck aufnehmen • Schriftliches Einverständnis der Abtretung durch den Vermieter oder stellvertretend durch den beauftragten Hausverwalter (ggf. entspr. Bevollmächtigung kontrollieren)
Verfahren in Mischfällen	<p>In der Regel: Übernahme der <u>anteiligen</u> Kautions</p> <p>Ausnahme: Übernahme der gesamten Kautions durch St.A. 50, wenn ein Hilfebedürftiger Leistungen nach dem 4. Kapitel SGB XII erhält und beim Partner, der z. Zt. noch Leistungen nach dem SGB II bezieht, absehbar ist, dass er</p>

	innerhalb von 12 Monaten ebenfalls Leistungen nach dem SGB XII erhalten wird
Rückforderung der Kautions	<p>Nach ordnungsgemäßem Auszug des Mieters, das heißt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kündigung des Mietverhältnisses unter Beachtung der mietvertraglichen Frist • Entfernung des gesamten Hausrates • Schlüsselübergabe an den Vermieter
Aufrechnungsmöglichkeiten des Vermieters	<ul style="list-style-type: none"> • Bei nicht öffentlich geförderten Wohnungen: Ausstehende Mietzahlungen, wenn der Auszug vor Ablauf der Kündigungsfrist erfolgte. • Schadensersatz durch Beschädigungen am vermieteten Eigentum • Aufwendungen, die dem Vermieter entstehen, dass die Wohnung nicht "besenrein" verlassen wurde.
Aufrechnungsverbot	<ul style="list-style-type: none"> • Bei öffentlich geförderten Wohnungen: Ausstehende Mietzahlungen, wenn der Auszug vor Ablauf der Kündigungsfrist erfolgte. • Abnutzung durch vertragsgemäßem Gebrauch • Kosten für Schönheitsreparaturen, sofern die Wohnung "besenrein" verlassen wurde. Dies gilt auch dann, wenn hierzu eine mietvertragliche Verpflichtung besteht.

Nachweis der Kautionsanlage:

Nach § 551 Abs. 3 BGB ist der Vermieter verpflichtet, die Kautionsanlage konkurssicher anzulegen. In begründeten Einzelfällen ist für die Dauer des Mietverhältnisses vom Vermieter ein Anlagenachweis zu fordern, wenn Erkenntnisse bekannt geworden sind, die eine derartige Verfahrensweise rechtfertigen. Die pauschale Forderung eines Nachweises wird aufgegeben, da mit diesem Nachweis nur eine kurzfristige Gewissheit erreicht wird, da der Vermieter jederzeit Zugriff auf die Kautionsanlage hat.

Soweit eine Rückforderung vom Vermieter nicht oder nur teilweise erfolgreich ist, oder die Hilfe während des Mietverhältnisses eingestellt wird, sind die (noch verbleibenden) Ansprüche aufgrund des Darlehns gegen den Mieter zu verfolgen.

Verjährung des Rückforderungsanspruches:

Bei der darlehensweisen Gewährung der Mietkaution handelt es sich um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag im Sinne des § 53 SGB X. Die vierjährige Verjährung nach § 45 SGB I beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Forderung entstanden ist. Der Rückforderungsanspruch entsteht lt. Darlehensbescheid

- bei Einstellung der laufenden Hilfe durch den Darlehensgeber und
- bei Beendigung des Mietverhältnisses

am 1. des folgenden Monats.

<u>Beispiel:</u>	Einstellung der Hilfe:	30.04.2005
	Fälligkeit des Anspruchs:	01.05.2005
	Eintritt der Verjährung:	01.01.2010

Zum Fälligkeitstermin ist der Betrag zum Soll zu stellen.

Bei der Beendigung des Mietverhältnisses kann der Vermieter für sich eine Überlegungsfrist zur Anspruchsprüfung geltend machen, deren Dauer von den Umständen des Einzelfalles abhängig ist. Für diese Zeit kann vom Darlehensnehmer ein Stundungsantrag bei der zuständigen Stelle gestellt werden (SGB XII und AsylbLG ist das die Finanzbuchhaltung der Stadt Essen, Rathaus, Porscheplatz 1, 45127 Essen).

10.6 Genossenschaftsanteile

Vor Anmietung einer Genossenschaftswohnung ist die Mitgliedschaft in der Genossenschaft durch den Erwerb mindestens eines Geschäftsanteils (sog. Pflichtanteil) zu erwerben.

Dieser Pflichtanteil kann darlehensweise übernommen werden, wenn keine zumutbare Selbsthilfe möglich ist.

Eine zumutbare Selbsthilfe (§ 2 SGB XII / § 3 Abs. 3 SGB II) liegt z. B. vor, wenn Altersvorsorgekapital vorhanden ist. Ab 01.08.2008 hat der Gesetzgeber in § 92a Abs. 1 Nr. 3 EStG die Altersvorsorgeförderung erweitert und so den Erwerb von Geschäftsanteilen einer Genossenschaft bei Bezug einer Genossenschaftswohnung für eigene Wohnzwecke durch Übertragung von Altersvorsorgeguthaben aus einem bestehenden Altersvorsorgevertrag auf eine Genossenschaft ermöglicht, ohne dass die Rechtsfolgen einer schädlichen Verwendung eintreten. Der für den Geschäftsanteil übertragene Altersvorsorgebetrag muss daher auch nicht wieder in den Altersvorsorgevertrag zurückgeführt werden. Die Übertragungsmöglichkeit gilt auch uneingeschränkt für bestehende Verträge.

Ist eine Selbsthilfe nicht möglich, ist wie folgt zu verfahren:

~~Die Zahlungen von Genossenschaftsanteilen wird gefordert, wenn die Wohnung einer Wohnungsbaugenossenschaft gehört.~~

~~Hier muss die Mitgliedschaft erworben werden.~~

Voraussetzung für die Übernahme durch den neuen Leistungsträger	Zusicherung zum Umzug
---	-----------------------

Höhe des Genossenschaftsanteils	Gemäß der satzungsgemäßen Regelung
Verfahren	<p>Gewährung der Kautions als Darlehen durch Aushändigung eines Darlehensbescheides. Der Empfang des Bescheides ist vom Darlehensnehmer zu bestätigen (Vordruck 5021_SGBXII_29_1_14).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gewährung des Genossenschaftsanteils als Darlehen durch Aufnahme einer Verhandlungsniederschrift (Vordruck 29/1-4) • Abtretungserklärung nach Vordruck 29/1-5 aufnehmen • Schriftliches Einverständnis der Abtretung durch die Wohnungsbaugenossenschaft • Bei Mischfällen s. Ziffer 10.5
Rückforderung des Genossenschaftsanteils	Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist darauf hinzuwirken, dass die Mitgliedschaft gekündigt wird. Danach kann der Genossenschaftsanteil von der Genossenschaft zurückgefordert werden. Die Kündigungsfristen und Auszahlungstermine sind in der Satzung der Genossenschaft geregelt.
Dividenden / Gewinnanteile	Während der Mitgliedschaft sind ggf. Dividenden / ausgeschüttete Gewinnanteile beim Mieter als Einkommen anzurechnen

Soweit eine Rückforderung von der Wohnungsgenossenschaft nicht oder nur teilweise erfolgreich ist, oder die Hilfe während des Mietverhältnisses eingestellt wird, sind die (noch verbleibenden) Ansprüche aufgrund des Darlehens gegen den Mieter zu verfolgen.

10.7 Umzugskosten

Voraussetzung zur Übernahme	Zusicherung zum Umzug
Anzuerkennende Kosten bei Selbsthilfe	Marktübliche Kosten eines Mietfahrzeugs sowie Kosten für die Beköstigung mithelfender Personen (pauschal 20 € pro Person, für maximal 4 Helfer abhängig von der Haushaltsgröße)

Verfahren	<ul style="list-style-type: none"> • Es sind 2 Kostenvoranschläge von Autoverleihfirmen vorzulegen • Bewilligungsbescheid an den Hilfeempfänger erteilen und Bestellschein zugunsten der preisgünstigsten Firma beifügen
anzuerkennende Kosten bei Teilselbsthilfe	<ul style="list-style-type: none"> • Kosten zur Selbsthilfe (s. o.) zuzüglich der Kosten für einen Helfer, vermittelt durch den Schnelldienst der Bundesagentur für Arbeit (falls dies am Umzugstag möglich ist) Der Vermittlungsdienst „Schnelldienst“ der Agentur für Arbeit Essen wurde eingestellt. Andere Vermittlungsagenturen, die den Bedarf vollständig abdecken könnten, stehen zzt. nicht zur Verfügung
Verfahren	<ul style="list-style-type: none"> • Eine Woche vor dem beabsichtigten Umzug Kontaktaufnahme durch den Hilfeempfänger oder die Sachbearbeitung beim Schnelldienst der Bundesagentur für Arbeit, Frau Gerbel, Tel. Nr. 181-1118. Den Anweisungen von Frau Gerbel ist zu folgen, um zu gewährleisten, dass die Vermittlung des Helfers zustande kommt.
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> • Stundenlohn für den Helfer: <ul style="list-style-type: none"> • 8,00 €+ Fahrtkosten zum Einsatzort. • Studenten erhalten pro Stunde 9,00 € bis 10,00 € ohne dass darüber hinaus Fahrtkosten anfallen
Zu beachten	<p>Der Helfer hat einen Anspruch darauf, unmittelbar nach Abschluss der Arbeit entlohnt zu werden. Deshalb ist zu gewährleisten, dass der Hilfeempfänger am Umzugstag über entsprechende Geldmittel verfügt.</p>
Voraussetzungen für die Inanspruchnahme einer Umzugsfirma	<ul style="list-style-type: none"> • 65 Jahre und älter oder • Grad der Schwerbehinderung von mindestens 50 % oder • Pflegebedarf mindestens nach Pflegestufe 1 oder • privatärztliches Attest bei allen anderen Personen und • es ist keine Hilfe innerhalb der Familie oder im Freundeskreis möglich.

Verfahren	<ul style="list-style-type: none"> • Es sind 3 Kostenvoranschläge von Umzugsfirmen einzureichen. • Bewilligungsbescheid an den Hilfeempfänger erteilen und in der Regel einen Bestellschein zugunsten der preisgünstigsten Firma beifügen. In geeigneten Fällen kann auch eine Überweisung und in eilbedürftigen Fällen eine Baranweisung erfolgen.
-----------	---

10.8 Sonstige Aufwendungen anlässlich eines Umzuges

Kosten für Abschlussrenovierungen können übernommen werden, wenn:

- die Wohnung dem Mieter beim Einzug renoviert übergeben wurde und eine mietvertragliche Verpflichtung besteht, bei Auszug die Wohnung in dem selben Zustand zu übergeben, also eine Abschlussrenovierung vorzunehmen und
- der Umzug vom Amt für Soziales und Wohnen / vom JobCenter veranlasst wurde bzw. erforderlich ist und
- die Mietkaution zur Verrechnung nicht ausreicht oder ein
- Aufrechnungsverbot mit der Mietkaution besteht (im öffentlich geförderten Wohnungsbau - siehe Ziffer 10.5) oder
- die Zahlung einer Mietkaution beim Bezug der alten Wohnung nicht vereinbart wurde.

Die Kosten für eine "Erstrenovierung" können übernommen werden, wenn

- diese nach dem Einzug erforderlich ist,
- die Kosten hierfür nicht vom Vermieter getragen werden und
- der Vermieter schriftlich bestätigt, dass der Mieter hierfür zum Ausgleich nicht für die Abschlussrenovierung aufkommen muss.

Die Kosten für Anschlussrenovierungen während eines Mietverhältnisses können nicht übernommen werden, weil sie mit den Regelsätzen / der Regelleistung abgegolten sind.

Wegen eines Bedarfs an sonstigen Ausstattungsgegenständen, die durch einen vom Sozialleistungsträger veranlassten Umzug in eine angemessene Wohnung unbrauchbar geworden sind, wird auf den Arbeitsstandard § 23.3_SGBII verwiesen.

11 Heizkosten

11.1 Monatliche Heizkostenpauschale

Die monatliche Heizkostenpauschale setzt sich aus verbrauchsabhängigen und verbrauchsunabhängigen Heizkosten zusammen. Die verbrauchsabhängigen Heizkosten umfassen den tatsächlichen Energieverbrauch, während mit den verbrauchsunabhängigen Heizkosten Fixkosten wie z. B. die Grundgebühr abgedeckt werden. Die Steuern sind anteilig den entsprechenden Kostenteilen zuzuordnen.

Unter Berücksichtigung der Obergrenzen der im Einzelfall als angemessen erachteten Wohnungsgröße im sozialen Wohnungsbau werden monatlich verbrauchsabhängige Heizkosten

- bis zu 1,40 € pro qm

als angemessen anerkannt, ohne dass eine nähere Prüfung im Einzelfall erforderlich ist.

Hinzugerechnet werden müssen noch die verbrauchsunabhängigen Heizkosten, die sich aus der Heizkostenabrechnung ergeben.

Weitere Heizkosten entstehen in Fällen, in denen

- a) das Badezimmer ausschließlich über den Haushaltsstrom beheizt werden kann oder
- b) der Stromverbrauch der Heizungsanlage über den Zähler für den Haushaltsstrom erfasst wird.

Berechnung der entstehenden durchschnittlichen Kosten:

zu a) Für die Zeit des Duschens/Badens ist kurzzeitig ein Aufheizen des Badezimmers erforderlich, da die allgem. Wohntemperatur zu diesem Zweck nicht ausreicht. Ein geeignetes elektrisches Gerät (Konvektor, Heizstrahler oä.) verbraucht hierzu tgl. 1 kWh. Diese Heizleistung ist tgl. für 60 Min. innerhalb der Heizperiode und an 16 Tagen an kalten Tagen außerhalb der Heizperiode erforderlich. Die Kosten steigen mit der Größe der Bedarfs- bzw. Haushaltsgemeinschaft. Vom jeweils Maßgebenden Regelsatz/Regelleistung sind folgende weiteren Heizkosten mtl. anzuerkennen:

• Haushaltsvorstand/Alleinstehende	4,00 Euro
• Ehe- oder Lebenspartner jeweils	3,60 Euro
• Haushaltsangehörige ab 14 Jahre	3,20 Euro
• Haushaltsangehörige ab 6-13 Jahre	2,80 Euro
• Haushaltsangehörige bis 5 Jahre	2,40 Euro

Zu b) Der Stromverbrauch der Heizungsanlage wird über den Zähler für den Haushaltsstrom erfasst:

Eine Heizungsanlage benötigt grundsätzlich Strom für die Umwälzpumpe, die Startautomatik und die Kontrollleuchte. Besonders in Einfamilienhäusern und bei Gasetagenheizungen wird dieser Stromverbrauch vom Zähler für den Haushaltsstrom erfasst. Diese Kosten sind den Heizkosten zuzurechnen. Unter Berücksichtigung von durchschnittlich 4200 Betriebsstunden im Jahr und einem Stromverbrauch von 100 Watt /Std. betragen die weiteren Heizkosten mtl. **7,35 €**.

Diese weiteren Heizkosten werden in ihrer Höhe von dem persönlichen Wärmeempfinden des Einzelnen, von den örtlichen Gegebenheiten und von dem Standard der technischen Ausstattung stark beeinflusst. In Besonders begründeten Einzelfällen können die notwendigen weiteren Heizkosten von den festgelegten Durchschnittswerten abweichen.

Übersteigen die Heizkosten die errechnete Obergrenze, ist im Einzelfall zu prüfen, ob die hohen Kosten auf ein unwirtschaftliches Verbrauchsverhalten des Hilfeempfängers oder auf andere Faktoren, die vom Hilfeempfänger nicht selbst beeinflusst werden können, zurückzuführen sind.

Unwirtschaftliches Verhalten kann z. B. angenommen werden, wenn

- die Wohnung zu groß ist oder
- im Durchschnitt alle anderen Mieter eines Hauses weniger Energie verbraucht haben.

Ein unwirtschaftliches Verbrauchsverhalten liegt z. B. nicht vor, wenn

- die Wohnung schlecht isoliert ist und / oder
- die Heizungsanlage veraltet ist und deshalb mehr Energie verbraucht wird.

11.2 Maßnahmen bei unwirtschaftlichem Verhalten

Die tatsächlichen Heizkosten sind zunächst für ein Jahr zu übernehmen. Der Hilfesuchende ist schriftlich zu bitten, sein Verbrauchsverhalten zu ändern. Weiterhin ist ihm anzukündigen, dass nach Vorlage der nächsten Heizkostenabrechnung nur noch die angemessenen Kosten übernommen werden können.

11.3 Jährlich einmalige Anschaffungen von Brennstoffen

Ab 01.01.05 sind Brennstoffhilfen nicht mehr als "einmalige Beihilfe" zu bewilligen, sondern sind während der Heizperiode Bestandteil der Sozialhilfe (§ 29 Abs. 3 SGB XII / § 22 Abs. 1 SGB II).

Für die Heizperiode (Okt. bis Apr. = 7 Monate) erhöht sich durch den Brennstoffbedarf die mtl. Sozialhilfe.

Zur freien Gestaltung der Bedarfsdeckung und aus wirtschaftlichen Gründen (Preisvorteil 12%) ist die Brennstoffhilfe

- in lfd. Fällen mit der Sozialhilfe für Oktober von Amts wegen und
- in nicht lfd. Fällen im Monat der Antragstellung (frühestens ab Okt.) unter Anrechnung eines siebenfachen Eigenanteils bei voller Heizperiode, ansonsten anteilig für volle Monate

für die **gesamte Heizperiode in einer Summe** anzuweisen. In begründeten Einzelfällen ist hiervon abzuweichen.

Anmerkung:

Die Vorsorge für die absehbaren Bedarfe einer kommenden Heizperiode gehört zur ureigenen Verantwortung eines selbstbestimmten Menschen. Die Selbstverantwortung geht der Verantwortung des Sozialhilfeträgers vor. Die Befähigung zur Selbsthilfe zur Überwindung von Notlagen ist Ziel und Aufgabe der Sozialhilfe (§§ 1 und 19 SGB XII und § 19 SGB II).

Wie bereits bei den einmaligen Beihilfen vom Gesetzgeber vorausgesetzt, kann auch hier erwartet werden, dass eine vorausschauende Bedarfs- und Budgetplanung erfolgt. Es ist daher davon auszugehen, dass der zu leistende Eigenanteil mit Entstehung des Brennstoffbedarfs siebenfach zur Verfügung steht. Es ist daher gerechtfertigt, dass über dem einfachen Bedarfssatz liegende Einkommen für die gesamte Heizperiode bis zu siebenfach als Eigenanteil anzurechnen.

11.4 Höhe der einmaligen Brennstoffhilfe für die Heizperiode / Einzelbefuerung mit Kohle / Öl

Für die Heizperiode wird folgender Bedarf anerkannt, der in der Regel im Voraus gezahlt wird:

- Haushalte mit bis zu 2 Personen • = 420,-- €
- Haushalte mit 3 und 4 Personen • = 560,-- €
- Haushalte ab 5 Personen • = 700,-- €

Die Beträge schließen die einmaligen Lieferkosten frei Keller ein.

Die Brennstoffhilfe in **nicht lfd. Fällen** ist immer für volle Monate (Antragsmonate zählt als voller Monat) zu berechnen.

11.5 Außerordentlicher Brennstoffbedarf

In begründeten Fällen kann von den Richtwerten abgewichen werden, wenn nachweislich ein höherer Bedarf besteht.

Nachvollziehbare Gründe können z.B. sein

- Krankheit
- Familie mit einem "Krabbelkind"
- unzureichende Wärmeisolierung der Wohnung
- Altbauwohnung mit einer Deckenhöhe über 3 m

Insbesondere bei Ölfeuerung kann aufgrund der zuletzt enormen Preissteigerungen ein erhöhter Bedarf von bis zu 150,00 € anerkannt werden, es sei denn, für die restliche Heizperiode ist ein geringerer Betrag ausreichend.

11.6 Berücksichtigung von Deputatrechten

Der Bedarf der Brennstoffbeihilfe ist ggf. um Deputatansprüche auf Brennstoff zu mindern. In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass keine Hilfe erforderlich ist.

Wird das Deputat als Geldleistung ausgezahlt, die die Brennstoffbeihilfe übersteigt, ist der Differenzbetrag als Einkommen ab dem nächsten Monat nach dem Zufluss auf die nächsten 12 Monate zu verteilen.

11.7 Nicht alle Haushaltsangehörigen sind anspruchsberechtigt

Der für die gesamte Haushaltsgemeinschaft ermittelte Bedarf ist anteilig für die Personen zu kürzen, die nicht anspruchsberechtigt sind. Auf diesen verbleibenden Bedarf ist das Einkommen der Berechtigten anzurechnen.

12. Verweis auf andere Richtlinien

- Aufrechnung Haushaltsstrom / Nachtspeicherstrom s. SGB XII R 82 Ziff. 8.1
- Berücksichtigung von Unterkunftskosten im Rahmen der Einkommensgrenzen bei Hilfen nach dem 5. bis 9. Kapitel SGB XII s. SGB XII R 85-89

13. Vordrucke

Wegen der unterschiedlichen Anspruchsgrundlagen / Zielsetzungen wurden für Leistungen nach dem SGB II und dem SGB XII jeweils eigene Vordrucke erarbeitet, die nachfolgend aufgeführt sind.